

此乃要件 請即處理

閣下如對本通函任何方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢股票經紀或其他註冊證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下 Zensun Enterprises Limited 正商實業有限公司之股份全部售出或轉讓，應立即將本通函及隨附代表委任表格送交買主或承讓人或經手買賣或轉讓之銀行、股票經紀或持牌證券商或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本通函之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本通函全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



ZENSUN ENTERPRISES LIMITED

正商實業有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：185)

重續持續關連交易  
2024年主服務協議  
及  
股東特別大會通告

獨立董事委員會及獨立股東  
之獨立財務顧問



建泉融資有限公司  
VBG Capital Limited

正商實業有限公司(「本公司」)之董事會函件載於本通函第7至17頁。獨立董事委員會(定義見本文)函件載於本通函第18頁。獨立財務顧問(定義見本文)建泉融資致本公司獨立董事委員會及獨立股東(定義見本文)函件載於本通函第19至30頁。

本公司謹訂於2023年12月12日(星期二)上午10時正假座香港金鐘道95號統一中心10樓統一會議中心舉行股東特別大會(定義見本文)，召開大會之通告載於本通函第EGM-1至EGM-3頁。隨函附上代表委任表格以供於本公司股東特別大會上使用。此代表委任表格亦刊載於香港交易及結算所有限公司網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.zensunenterprises.com)。無論閣下能否出席股東特別大會，務請儘快按隨附代表委任表格上印列之指示填妥，並交回本公司股份過戶登記處卓佳準誠有限公司(地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓)，惟無論如何須不遲於股東特別大會指定舉行時間48小時前(即不遲於2023年12月9日(星期六)上午10時正)交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會並於會上投票，而在此情況下，代表委任文據視為撤銷論。

本文內所有時間及日期均指香港當地時間及日期。

2023年11月20日

# 目 錄

	頁次
釋義 .....	1
董事會函件.....	7
獨立董事委員會函件 .....	18
建泉融資函件 .....	19
附錄一 – 一般資料 .....	I-1
股東特別大會通告 .....	EGM-1

## 釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「2021年主服務協議」	指	本公司與正商發展所訂立日期為2020年10月21日之主服務協議
「2021年至2023年之年度上限」	指	詳列於本公司日期為2020年10月21日之公佈及本公司日期為2020年11月18日之通函，截至2021年12月31日、2022年12月31日及2023年12月31日止三個財政年度，根據2021年主服務協議，本集團應付正商發展集團之最高總年度交易金額
「2022年物業工程總框架協議」	指	興業物聯與本公司於2022年10月20日就興業物聯集團向本集團提供物業工程服務訂立的協議
「2022年物業管理總框架協議」	指	興業物聯與本公司於2022年10月20日就興業物聯集團向本集團提供物業管理及增值服務訂立的協議
「2024年主服務協議」	指	本公司與正商發展所訂立日期為2023年10月30日之主服務協議
「2024年至2026年之年度上限」	指	截至2024年、2025年及2026年12月31日止各財政年度，根據2024年主服務協議，本集團應付正商發展集團之最高總年度交易金額，分別為人民幣2,330.0百萬元、人民幣2,134.0百萬元及人民幣1,516.0百萬元
「組織章程細則」	指	本公司之組織章程細則(經不時修訂)
「評審委員會」	指	本公司為審閱承包服務的招標及報價而成立的評審委員會
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予之涵義

## 釋 義

「豐華信託」	指	由Huang女士作為財產授予人成立的家族信託，由Vistra Trust (BVI) Limited擔任受託人，由張女士擔任保護人以及由張女士及其後裔獲委任為酌情受益人
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	正商實業有限公司，於香港註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：185)
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「持續關連交易」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「承包服務」	指	由正商發展集團向本集團提供建築、工程及相關服務，有關詳情載於本通函第7至17頁所載董事會函件「2024年主服務協議的主要條款」一段「將予提供之該等服務」分段
「控股股東」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「董事」	指	本公司董事
「全權信託」	指	由董事Huang女士作為委託人和保護人及由Vistra Trust (Singapore) Pte Limited作為受託人成立的全權信託
「生效日期」	指	本通函第7至17頁所載董事會函件「2024年主服務協議的主要條款」一段「先決條件」分段所載2024年主服務協議所載所有先決條件獲達成之日期

## 釋 義

「股東特別大會」	指	本公司謹訂於2023年12月12日(星期二)上午10時正假座香港金鐘道95號統一中心10樓統一會議中心召開及舉行之股東特別大會或其任何續會，藉以考慮及(倘適用)批准載於本通函第EGM-1至EGM-3頁之股東特別大會通告所載之決議案
「股東特別大會通告」	指	載於本通函第EGM-1至EGM-3頁之召開股東特別大會之通告
「本集團」	指	本公司及其不時之附屬公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	獨立董事委員會，由全體獨立非執行董事劉達先生、馬運強先生及李惠群博士組成，以就2024年主服務協議、該等交易及2024年至2026年之年度上限向獨立股東提供意見
「獨立財務顧問」或 「建泉融資」	指	建泉融資有限公司，可從事證券及期貨條例第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團，就2024年主服務協議、該等交易及2024年至2026年之年度上限作為獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問
「獨立股東」	指	除根據上市規則須放棄就將於股東特別大會上提呈的決議案投票的股東以外的股東
「獨立第三方」	指	獨立於且與本公司及本公司關連人士概無關連的人士或公司

## 釋 義

「個別協議」	指	本集團任何成員公司與正商發展集團任何成員公司不時就於年期內任何時間提供承包服務及根據2024年主服務協議而訂立的個別協議
「最後可行日期」	指	2023年11月13日，即本通函付印前確定其所載若干資料的最後可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「張先生」	指	張敬國先生，為本公司之執行董事、董事會主席、行政總裁及控股股東
「Huang女士」	指	Huang Yanping女士，為張先生配偶、本公司之非執行董事兼控股股東
「張小姐」	指	張惠琪小姐，張先生及Huang女士之女兒，且為本公司關連人士
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣
「物業工程服務」	指	興業物聯集團向本集團提供的物業工程服務，包括但不限於規劃、設計及安裝保安及監控系統、門禁系統、停車場管理系統及建築工地管理系統

## 釋 義

「物業管理及增值服務」	指	興業物聯集團向本集團提供的物業管理及增值服務，包括(其中包括)保安、清潔、綠化及園藝、停車位管理、公共區域的維修保養及客戶服務，以及增值服務，包括專用區域的維修保養、裝修廢料清理及中介租賃服務等
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「股份」	指	本公司已發行股本中之股份
「股東」	指	股份持有人
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「年期」	指	具有本通函第7至17頁所載董事會函件「2024年主服務協議的主要條款」一段「年期」分段所載涵義
「該等交易」	指	根據2024年主服務協議擬進行之該等交易
「祥誠投資」	指	北京祥誠投資有限公司，一間於2010年7月26日在中國成立之有限公司
「興業物聯」	指	興業物聯服務集團有限公司，一間於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：9916)
「興業物聯集團」	指	興業物聯及其不時之附屬公司

## 釋 義

「正商發展」	指	河南正商企業發展集團有限責任公司(前稱河南正商企業發展有限責任公司)，根據中國法律成立之公司，且為本公司關連人士
「正商發展集團」	指	正商發展及其附屬公司
「%」	指	百分比



ZENSUN ENTERPRISES LIMITED

正商實業有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：185)

執行董事：

張敬國(主席兼行政總裁)

張國強

非執行董事：

Huang Yanping

獨立非執行董事：

劉達

馬運弢

李惠群

敬啟者：

註冊辦事處：

香港中環

雲咸街40-44號

雲咸商業中心

24樓

重續持續關連交易  
2024年主服務協議  
及  
股東特別大會通告

緒言

茲提述本公司日期為2023年10月30日有關(其中包括)2024年主服務協議、該等交易及2024年至2026年之年度上限之公佈。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)(i) 2024年主服務協議、該等交易及2024年至2026年之年度上限之進一步資料；(ii)獨立財務顧問建泉融資就2024年主服務協議、該等交易及2024年至2026年之年度上限致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件；(iii)獨立董事委員會有關2024年主服務協議、該等交易及2024年至2026年之年度上限之推薦建議函件；及(iv)股東特別大會通告。

## 背景

茲提述本公司日期為2020年10月21日之公佈及日期為2020年11月18日之通函，內容有關(其中包括)2021年主服務協議、其項下擬進行之交易及2021年至2023年之年度上限。

2021年主服務協議將於2023年12月31日到期，而本公司擬繼續進行據此擬進行之交易，以滿足發展本集團物業項目所需之承包服務需求。因此，於2023年10月30日(交易時段後)，本公司與正商發展訂立2024年主服務協議，據此，本集團已有條件同意委聘正商發展集團作為其服務供應商以繼續為本集團提供承包服務。2024年主服務協議之主要條款載於下文。

## 2024年主服務協議的主要條款

### 日期

2023年10月30日

### 訂約方

- (1) 本公司；及
- (2) 正商發展作為服務供應商

### 標的事項

根據2024年主服務協議，本集團已有條件同意委聘正商發展集團作為其服務供應商，以於年期內向本集團提供承包服務。本集團之相關成員公司可就於年期內提供承包服務不時與正商發展集團之相關成員公司訂立個別協議。個別協議將按本集團編製並由本集團及正商發展集團確認之服務計劃訂立，而個別協議之條款應受2024年主服務協議之條款及條件規限。本集團之相關成員公司與正商發展集團之相關成員公司之間關於2024年1月1日或之後將予提供之承包服務之現有協議項下所有交易將自生效日期起受2024年主服務協議規管並須受2024年至2026年之年度上限之規限。

### 將予提供之該等服務

根據2024年主服務協議，正商發展集團將向本集團提供建築、工程及相關服務之承包服務，包括但不限於樓宇及一般建築、土木工程、樓宇外部及室內設計、

## 董事會函件

樓宇維修、修葺、保養、諮詢及其他服務、拆卸、打樁及地基、樓宇及物業裝置設備及裝飾工程、建築及項目管理、建築及樓宇設備及材料供應、機電工程項目、供應及安裝空調、暖氣及通風系統、消防服務系統、供水及排水系統、升降機維修及保養服務以及供電系統。

### 先決條件

2024年主服務協議、該等交易及2024年至2026年之年度上限須待獨立股東於股東特別大會批准後，方可作實。

### 年期

除非根據2024年主服務協議提早終止，否則2024年主服務協議自2024年1月1日開始一直有效，直至2026年12月31日(包括該日)止。

### 年度上限

截至2026年12月31日止三個財政年度各年，正商發展集團根據2024年主服務協議將提供予本集團之承包服務有關之建議2024年至2026年之年度上限如下：

	截至12月31日止財政年度		
	2024年	2025年	2026年
	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元
2024年主服務協議項下 該等交易之2024年 至2026年之年度上限	2,330.0	2,134.0	1,516.0

2024年至2026年之年度上限乃經參考下列各項後釐定：

- (i) 下文「過往交易金額」分段所披露之過往交易金額；
- (ii) 於截至2024年、2025年及2026年12月31日止各財政年度有關本集團持有且已完成招標或報價程序並授予正商發展集團之正在發展中之地塊(總建築面積約為2.53百萬平方米)所產生之該等交易預測金額分別約人民幣1,751.0百萬元、人民幣1,046.0百萬元及人民幣516.0百萬元；

## 董事會函件

- (iii) 於截至2024年、2025年及2026年12月31日止各財政年度有關本集團持有且日後須進行招標或報價程序之正在發展及規劃中之地塊(總建築面積約為1.27百萬平方米)所產生之該等交易預測金額分別約人民幣367.0百萬元、人民幣894.0百萬元及人民幣862.0百萬元；及
- (iv) 該等交易預測金額之10%額外緩衝，作為就開發本集團持有作發展用途且正在規劃中並須進行招標或報價程序之地塊之承包服務因通脹而導致之費用之潛在變動。

2024年至2026年之年度上限遠高於截至2023年9月30日止九個月的實際交易金額(即約人民幣1,280.9百萬元)，但低於2021年至2023年之年度上限。董事認為，在2022年中國及河南省物業市場不景氣的情況下，本集團於2023年發展其現有及新物業項目時一直維持理智審慎的態度。因此，本集團部分現有物業項目的建設進度放緩，而於2023年開始發展的新物業項目亦較少，導致2023年的實際交易金額低於2021年主服務協議項下的2021年至2023年之年度上限。未來，本集團將採取審慎樂觀的物業發展策略，並計劃逐步恢復其物業項目發展勢頭，專注利用手頭土地儲備發展現有及新物業發展項目。因此，預期正商發展集團於2024年至2026年期間的承包服務需求將較2023年增加，但2024年至2026年之年度上限低於在2020年適逢中國及河南省物業市場呈擴張趨勢之時釐定的2021年至2023年之年度上限。鑒於上述情況，董事(不包括將於考慮獨立財務顧問之意見後提供彼等意見之構成獨立董事委員會之獨立非執行董事，以及已就此放棄投票之張先生及Huang女士)認為2024年至2026年之年度上限屬公平合理。

### 過往交易金額

本集團根據2021年主服務協議於截至2021年12月31日及2022年12月31日止財政年度以及截至2023年9月30日止九個月就提供承包服務向正商發展集團已付及應付之實際交易金額分別為約人民幣2,434.4百萬元、人民幣1,601.4百萬元及人民幣1,280.9百萬元。

本集團根據2021年主服務協議於2023年1月1日至最後可行日期就提供承包服務向正商發展集團已付及應付之實際交易金額為約人民幣1,498.5百萬元。

## 董事會函件

董事確認，於最后可行日期，本集團根據2021年主服務協議已付及應付正商發展集團之實際交易金額仍符合且不超過2021年至2023年之年度上限。

### 定價政策

為奉行良好企業管治，本集團在其承包服務採購過程中採納內部控制措施(其詳情載於下文「內部控制措施」一段)。

就與採購合約金額人民幣2.0百萬元或以上之承包服務有關之合約而言，本集團應向本集團招標及採購部保存之授權承包商名單中至少三名具備從事建築項目所需資歷及能力以及良好聲譽及信譽之建築承包商(包括獨立第三方及正商發展集團)發出招標邀請。在選擇潛在服務供應商加入授權承包商名單時，本集團應遵循一系列標準化審批程序。首先，潛在服務供應商需要填寫服務供應商資料登記表。然後，本集團之招標及採購部將對服務供應商之背景資料進行初步審查，對服務供應商進行考察，並根據服務供應商考察評分表，透過各種標準(包括但不限於服務供應商之技術規格、能力、背景及資質、行業聲譽以及往績記錄)對服務供應商進行評估。然後，合格之服務提供商將獲得批准並被選入授權承包商名單。

就與採購合約金額低於人民幣2.0百萬元之承包服務有關之合約而言，本集團應獲得至少三名具備所需資歷及能力以及良好聲譽及信譽之機構之報價。

評審委員會將按照下列主要標準評估就承包服務所提交之投標或報價：

- (i) 投標或報價定價(尤其是就正商發展集團所提交之報價或投標、服務費及條款對本集團而言不得遜於獨立第三方所報之費用及提供之條款)；
- (ii) 招標之技術規範包括建築規劃、技能、質量及工程時間表；及
- (iii) 評估服務供應商時會考慮其背景及資歷、行業聲譽、過往記錄及過往在本集團之工作經驗(如有)。

## 董事會函件

倘本公司未能獲得令其滿意的足夠投標或報價，則本公司或會重新評估所需之服務範圍或重新審閱設計要求並重新招標或尋求經修定之報價。

根據上述評估標準所評得分最高之服務供應商將獲授就本集團之相關承包服務訂立個別協議。倘評審委員會認為正商發展集團之一名成員公司根據評估標準已取得最高分，則該成員公司將獲訂立個別協議，其中承包服務費用將為正商發展集團之該成員公司之投標價格或所提報價。

### 付款條款

付款應根據項目進度，並參考承包服務之個別協議項下之服務計劃之竣工時間表作出。

### 內部控制措施

本公司已採納下列措施及機制規管及監察2024年主服務協議項下擬進行之該等交易：

1. 評審委員會應負責根據主要標準評審就承包服務所提交之每份標書及報價之條款及條件並確保其符合本集團之業務營運規定。評審委員會之成員應(a)由董事會委員會(由執行董事張先生及張國強先生以及本公司審核委員會主席兼獨立非執行董事劉達先生組成)提名；及(b)包括本集團招標及採購部主管、本集團區域公司總經理及本集團物業發展項目之項目經理。
2. 本公司應存備一份具備與正商發展集團相若之資歷、技能、知識及經驗以及良好聲譽及信譽之授權承包商之名單，以就承包服務發出招標邀請。
3. 當正商發展集團就提供承包服務經評審委員會評估後獲選為服務供應商時，本集團之招標及採購部將根據2024年主服務協議之條款編製個別協議草案，且個別協議之費用應根據承包服務之定價政策釐定。

## 董事會函件

4. 個別協議草案應由本集團財務部及內部審核部審查以確保條款符合2024年主服務協議，且有關個別協議草案之費用連同執行個別協議之費用將不超過2024年至2026年之年度上限。
5. 個別協議草案其後應由負責監督本公司關連交易之執行董事批准。
6. 財務部將根據2024年主服務協議定期監察本集團之實際交易金額。
7. 獨立非執行董事及核數師應根據上市規則第14A.55至14A.59條每年審閱2024年主服務協議項下擬進行之該等交易。
8. 本公司核數師應每年就上市規則第14A.56條所載事宜向董事會呈報。

### 訂立2024年主服務協議及2024年至2026年之年度上限之理由及裨益

本集團主要從事物業發展、物業投資及管理、項目管理及銷售服務、酒店營運以及證券買賣及投資。於過往年度，本集團不斷努力透過招標及掛牌出售之公開拍賣會及其他合併及收購事項擴大其土地儲備，以支持房地產發展業務之土地儲備。

於2023年9月30日，本集團於中國擁有50個已落成之物業項目及／或項目分期及48個現行發展及規劃中綜合物業項目(共96幅地塊)。有關項目構成本集團之土地儲備，總佔地面積約為4.11百萬平方米及估計總建築面積約為8.09百萬平方米。而土地儲備將為本集團提供發展中估計可出售／租賃建築面積約4.70百萬平方米及規劃中估計建築面積約3.52百萬平方米。歷經過去數年之土地收購，本集團為未來三年在中國之物業開發業務打造並維持堅實之土地儲備，並在河南省佔有一席之地。受經濟低迷的持續影響，中國整體房地產市場持續面臨公眾購買力下降，因此本集團將於不久將來更加專注於發展其土地儲備中之現有及新物業發展項目。然而，本集團管理層對房地產行業之長期發展前景保持謹慎樂觀態度，因此，董事會將保持開放心態，於未來數年將繼續集中在河南省鄭州市及中國其他選定一、二線城市物色新物業發展項目並競投中國其他經揀選地塊之土地使用權。

## 董事會函件

正商發展集團具備各種所需認證、資質及註冊，就於中國提供承包服務方面擁有豐富經驗，包括建築工程施工總承包特級資質，其乃為相關政府部門認可之建築工程施工總承包之最高建築資質級別，使得正商發展集團能夠不受限制地承接非市政工程大型建築項目及配合本集團物業項目之發展計劃。因此，董事會認為，正商發展集團仍有能力就開發本集團物業項目所需之承包服務進行投標或報價。

經考慮開發本集團48個現行物業項目及／或項目分期之預測交易金額後，本集團擬訂立2024年主服務協議連同2024年至2026年之年度上限，董事相信，此舉將使本集團能夠應付因應本集團土地儲備而對開發本集團物業項目所需之強勁承包服務需求，並將足以應付本集團未來三至四年的發展所需。

執行董事張先生及非執行董事兼本公司控股股東Huang女士因張小姐(為張先生及Huang女士之女兒)於正商發展之權益而被視為於2024年主服務協議、該等交易及2024年至2026年之年度上限中擁有重大權益。因此，張先生及Huang女士已就有關2024年主服務協議、該等交易及2024年至2026年之年度上限之本公司董事會決議案放棄投票。

董事(不包括將於考慮獨立財務顧問之意見後提供彼等意見之構成獨立董事委員會之獨立非執行董事，以及已就此放棄投票之張先生及Huang女士)認為(i) 2024年主服務協議及該等交易之條款乃按一般商業條款或更佳條款訂立，實屬公平合理，且符合本公司及股東之整體利益；及(ii) 2024年至2026年之年度上限屬公平合理，且符合本公司及股東之整體利益。

經考慮上文所披露訂立2024年主服務協議之裨益，以及本集團為確保該等交易按與現行市場條款相符條款公平合理地進行而實施之內部控制措施及定價政策，董事會並不知悉訂立2024年主服務協議(包括2024年至2026年之年度上限)存在任何重大不利影響。

### 有關本集團及正商發展集團之資料

本集團主要從事物業發展、物業投資、項目管理及銷售服務、酒店營運以及證券買賣及投資。

據董事所深知，正商發展集團之主要業務包括於中國之承包服務及投資控股。

## 上市規則涵義

由於正商發展分別由祥誠投資、張小姐及張先生擁有90%、9%及1%權益，祥誠投資由張小姐擁有98%權益及Huang Yongsheng先生(Huang女士之兄弟及張女士之舅)擁有2%權益，因此，正商發展為張小姐之佔多數控制權之公司。由於張小姐為執行董事張先生及非執行董事Huang女士之女兒，故根據上市規則第14A章，正商發展為本公司之關連人士。因此，根據上市規則第14A章，該等交易構成本公司之持續關連交易。

鑒於2024年至2026年之年度上限之一項或多項適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)超過5%，且2024年至2026年之年度上限超過10,000,000港元，根據上市規則第14A章，2024年主服務協議、該等交易及2024年至2026年之年度上限須遵守公佈、通函及獨立股東批准之規定。

我們注意到，該等交易之代價比率(定義見上市規則)高於上一次重續2021年主服務協議。董事認為，代價比率較高乃由於不同因素之綜合影響所致，包括但不限於中國當前嚴峻之房地產市場環境導致股價大幅下跌，因此整個物業市場行業(包括本集團)之市值均有所下跌。截至2023年12月31日止三個財政年度各年，2021年主服務協議項下有關承包服務之2021年至2023年之年度上限分別為人民幣3,212.0百萬元、人民幣2,555.0百萬元及人民幣1,778.0百萬元。經考慮過往之2021年至2023年之年度上限，以及本集團物業項目之發展計劃及於截至2024年、2025年及2026年12月31日止財政年度各年正商發展集團獲授之物業項目數目，董事認為2024年主服務協議項下之建議2024年至2026年之年度上限(i)已獲下調(與2021年至2023年之年度上限相比)，以反映物業市場狀況；(ii)須滿足發展本集團所需之承包服務需求，以維持本集團之業務營運；及(iii)符合本公司及股東之整體利益。

## 股東特別大會

股東特別大會通告載於本通函第EGM-1至EGM-3頁。

由於(i)正商發展分別由祥誠投資、張小姐及張先生擁有90%、9%及1%權益，祥誠投資由張小姐擁有98%權益；(ii)張小姐為執行董事張先生及非執行董事Huang女士之女兒；及(iii) Joy Town Inc.最終由Huang女士成立並作為委託人和保

## 董事會函件

護人的全權信託所擁有，因此，本公司之控股股東Joy Town Inc.持有1,377,439,892股股份，佔本公司於最後可行日期已發行股本約71.99%，將須於股東特別大會上就批准2024年主服務協議、該等交易及2024年至2026年之年度上限之本公司決議案放棄投票。除上述人士外，據董事所深知、盡悉及確信，概無其他股東於2024年主服務協議、該等交易及2024年至2026年之年度上限擁有任何重大權益，且須就批准2024年主服務協議、該等交易及2024年至2026年之年度上限之本公司決議案放棄投票。

本通函隨附於股東特別大會適用之代表委任表格。無論閣下能否出席股東特別大會，務請儘快按隨附代表委任表格上印列之指示填妥，並交回本公司股份過戶登記處卓佳準誠有限公司(地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓)，惟無論如何須不遲於股東特別大會指定舉行時間48小時前(即不遲於2023年12月9日(星期六)上午10時正)交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會並於會上投票。

本公司已成立由全體獨立非執行董事組成之獨立董事委員會，以考慮2024年主服務協議、該等交易及2024年至2026年之年度上限，並就2024年主服務協議、該等交易及2024年至2026年之年度上限是否按照一般商業條款或更佳條款訂立且是否屬公平合理以及是否符合本公司及股東整體利益，向獨立股東提供意見。建泉融資已獲委任為獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

### 以投票方式表決

根據上市規則第13.39(4)條，股東特別大會上所有表決將以投票方式進行(主席以誠實信用之原則決定容許純粹有關程序或行政事宜之決議案以舉手方式表決除外)。因此，股東特別大會主席將根據組織章程細則第49條要求以投票方式表決股東特別大會提呈之每項決議案。有關表決結果之公佈將由本公司於股東特別大會後按上市規則第13.39(5)條及第13.39(5A)條所規定之方式刊發。

### 暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將由2023年12月6日(星期三)至2023年12月12日(星期二)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，以確認股東出席股東特別大會並於會上投票之資格。為符合資格出席股東特別大會並於會上投票，所有過戶文件連同相關股票須於2023年12月5日(星期二)下午4時30分前交回本公司股份過戶登記處卓佳準誠有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，以便辦理登記手續。

## 董事會函件

### 推薦意見

董事(包括經考慮建泉融資意見之獨立非執行董事)認為，2024年主服務協議、該等交易及2024年至2026年之年度上限(i)按一般商業條款或更佳條款訂立及於本集團日常及一般業務過程中進行；(ii)屬公平合理；及(iii)符合本公司及股東之整體利益。因此，獨立董事委員會建議獨立股東投票贊成擬於股東特別大會上提呈以批准2024年主服務協議、該等交易及2024年至2026年之年度上限之決議案。

### 其他資料

敬請閣下垂注本通函第18頁載列之獨立董事委員會函件，當中載有其考慮建泉融資之意見後就2024年主服務協議、該等交易及2024年至2026年之年度上限致獨立股東之推薦建議，以及本通函第19至30頁載列之建泉融資函件，當中載有其就2024年主服務協議、該等交易及2024年至2026年之年度上限致獨立董事委員會及獨立股東之意見。

亦請閣下垂注本通函附錄所載之其他資料。

此 致

列位股東 台照

承董事會命  
正商實業有限公司  
主席、執行董事兼行政總裁  
張敬國  
謹啟

2023年11月20日

  
**ZENSUN ENTERPRISES LIMITED**  
**正商實業有限公司**  
(於香港註冊成立之有限公司)  
(股份代號：185)

敬啟者：

**重續持續關連交易  
2024年主服務協議**

吾等提述本公司日期為2023年11月20日之通函(「通函」)，本函件亦為通函其中一部分。除文義另有所指外，通函所界定詞彙與本函件所用者具有相同涵義。

吾等已獲委任為獨立董事委員會成員，以就2024年主服務協議、該等交易及2024年至2026年之年度上限是否(i)按一般或更佳商業條款訂立及於本集團日常及一般業務過程中進行；(ii)屬公平合理；及(iii)符合本公司及股東整體利益，向獨立股東提供推薦建議，並就於股東特別大會進行投票提供推薦建議。

吾等謹請閣下垂注通函所載董事會函件及建泉融資意見函件。經考慮2024年主服務協議、該等交易及2024年至2026年之年度上限以及建泉融資提供之意見，吾等認為，2024年主服務協議、該等交易及2024年至2026年之年度上限乃(i)按一般或更佳商業條款訂立及於本集團日常及一般業務過程中進行；(ii)屬公平合理；及(iii)符合本公司及股東整體利益。

因此，吾等建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈以批准2024年主服務協議、該等交易及2024年至2026年之年度上限之普通決議案。

此 致

列位獨立股東 台照

代表

獨立董事委員會

劉達先生

獨立非執行董事

馬運弢先生

獨立非執行董事

李惠群博士

獨立非執行董事

謹啟

2023年11月20日

## 建泉融資函件

以下為獨立財務顧問建泉融資有限公司就2024年主服務協議、該等交易及2024年至2026年之年度上限致獨立董事委員會及獨立股東之函件之全文，以供載入本通函。



建泉融資有限公司  
VBG Capital Limited

香港  
皇后大道中181號  
新紀元廣場21樓

敬啟者：

### 重續持續關連交易 2024年主服務協議

#### 緒言

茲提述吾等獲委任為獨立財務顧問，以就2024年主服務協議、該等交易及2024年至2026年之年度上限向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，有關詳情載於 貴公司向股東寄發日期為2023年11月20日之通函（「通函」）（本意見函件構成其中一部分）所載之董事會函件（「董事會函件」）內。除文義另有所指外，本意見函件所用詞彙與通函「釋義」一節所賦予者具有相同涵義。

茲提述 貴公司日期為2020年10月21日之公佈及日期為2020年11月18日之通函，內容有關（其中包括）2021年主服務協議，其項下擬進行之交易及2021年至2023年之年度上限。由於2021年主服務協議於2023年12月31日到期，及為滿足開發 貴集團物業項目所需之承包服務需求 貴公司擬繼續其項下擬進行之交易，於2023年10月30日， 貴公司與正商發展訂立2024年主服務協議，據此， 貴集團已有條件同意委聘正商發展集團作為其服務供應商以繼續為 貴集團提供承包服務，直至2026年12月31日（包括當日）為止。此外，根據 貴公司目前估計，建議2024年至2026年之年度上限於截至2024年、2025年及2026年12月31日止三個年度各年分別設定為人民幣2,330百萬元、人民幣2,134百萬元及人民幣1,516百萬元。

根據董事會函件，就 貴公司而言，該等交易構成上市規則第14A章項下之不獲豁免持續關連交易。因此，2024年主服務協議、該等交易及2024年至2026年之年度上限須遵守申報、年度審閱、公佈及獨立股東批准之規定。

## 建泉融資函件

由全體獨立非執行董事劉達先生、馬運弢先生及李惠群博士組成的獨立董事委員會已告成立，以就(i) 2024年主服務協議(包括2024年至2026年之年度上限)之條款是否按一般商業條款訂立及就獨立股東而言是否屬公平合理；(ii)該等交易是否於貴集團日常及一般業務過程中進行及是否符合貴公司及股東之整體利益；及(iii)獨立股東於股東特別大會上就批准2024年主服務協議、該等交易及2024年至2026年之年度上限之決議案應如何投票向獨立股東提供意見。吾等(建泉融資有限公司)已獲委任為獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

### 吾等之獨立性

於最後可行日期，吾等與貴公司於過往兩年內概無任何業務關係。除就是次委聘應付吾等之正常費用外，概不存在任何安排致使吾等可向貴公司及其附屬公司或董事、貴公司最高行政人員或主要股東(定義見上市規則)或彼等任何聯繫人收取任何費用或利益。吾等認為，根據上市規則第13.84條，吾等可獨立就2024年主服務協議、該等交易及2024年至2026年之年度上限達成意見。

### 吾等意見之基準

在達致吾等有關2024年主服務協議、該等交易及2024年至2026年之年度上限之意見時，吾等倚賴貴集團管理層向吾等提供之資料及事實、所表達意見及所作出陳述(包括但不限於貴公司有關該等交易之公告及通函所載列或提述者)。吾等已假設貴集團管理層向吾等提供之資料及事實、所表達意見及所作出陳述於作出時均為真實、準確及完整，及直至股東特別大會日期在各重大方面仍屬真實、準確及完整。吾等亦假設通函中有關貴集團管理層之見解、意見、預期及意向之所有陳述經詳細查詢及仔細考慮後合理作出。吾等亦無理由懷疑有任何重大事實或資料遭隱瞞，或懷疑通函所載資料及事實之真實性、準確性及完整性，或貴公司、其管理層及/或顧問所發表並提供予吾等的意見之合理性。

董事已就通函所載資料之準確性共同及個別地承擔所有責任，並經一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，通函所載資料在所有重大方面均屬準確及完整，且無誤導或欺詐成分，當中亦無其他事項遺漏以致通函或其內所載任何陳

述產生誤導。除本意見函件外，吾等(作為獨立財務顧問)概不會就通函任何部分內容承擔任何責任。

吾等認為，吾等已獲提供充足資料以達致知情意見及為吾等之意見提供合理基礎。然而，吾等並無對 貴集團、正商發展集團或彼等各自之附屬公司或聯繫人之業務及事務或未來前景進行任何獨立調查，亦無考慮2024年主服務協議、該等交易及2024年至2026年之年度上限對 貴集團或股東造成之稅務影響。吾等之意見完全基於於最後可行日期之市場、財務、經濟及其他現行狀況，以及吾等可取得之資料。務請股東注意，隨後發展(包括市場及經濟狀況出現變動)可能影響及/或改變吾等之意見，吾等概無責任考慮於最後可行日期後發生之事件並就此更新有關意見或更新、修改或重新確認吾等之意見。本意見函件內容概不應被構成持有、出售或購入任何股份或 貴公司任何其他證券之推薦建議。

倘本意見函件之資料乃摘錄自己刊發或其他公開資料來源，吾等已確保有關資料已正確公平地摘錄、轉載或呈列自有關來源，而吾等並無就該等資料之準確性及完整性進行任何獨立調查。

此外，股東應注意，由於2024年至2026年之年度上限與未來事件相關，而其估計依據的假設未必於截至2026年12月31日止整個期間內維持有效，故其並不代表2024年主服務協議將錄得的收益或成本預測。因此，吾等不會對2024年主服務協議將錄得的實際收益或成本與2024年至2026年之年度上限的相符程度發表意見。

### 所考慮之主要因素及理由

吾等於達致有關2024年主服務協議、該等交易及2024年至2026年之年度上限之意見時，吾等已考慮下列主要因素及理由：

#### 1. 2024年主服務協議之背景及理由

##### **貴集團之資料**

貴集團主要從事物業發展、物業投資、項目管理及銷售服務、酒店營運以及證券買賣及投資。

## 建泉融資函件

誠如董事會函件所述，於2023年9月30日，貴集團於中國擁有50個已落成之物業項目及／或項目分期及48個現行發展及規劃中綜合物業項目(共96幅地塊)。有關項目構成貴集團之土地儲備，總佔地面積約為4.11百萬平方米及估計總建築面積約為8.09百萬平方米。土地儲備將為貴集團提供發展中估計可出售／租賃建築面積約4.70百萬平方米及規劃中估計建築面積約3.52百萬平方米。歷經過去數年之土地收購，貴集團為未來三年在中國之物業開發業務打造並維持堅實之土地儲備，尤其是在河南省。

### 正商發展集團之資料

盡董事所知，正商發展集團之主要業務包括於中國之承包服務及投資控股。

據董事所告知，正商發展集團具備各種所需認證、資質及註冊，就於中國提供承包服務方面擁有豐富經驗，包括建築工程施工總承包特級資質，其乃為相關政府部門認可之建築工程施工總承包之最高建築資質級別，且有關資質及經驗使得正商發展集團能夠不受限制地承接非市政工程大型建築項目。此外，正商發展集團已為貴集團提供承包服務十多年，因此非常熟悉貴集團的需求，能夠配合貴集團物業項目之發展計劃。因此，董事認為，正商發展集團仍有能力就開發貴集團物業項目所需之承包服務進行投標或報價。

就吾等之盡職審查而言，吾等已要求並取得：(i)正商發展集團持有之建築及工程資格證書之副本；及(ii)有關正商發展集團於中國提供承包服務之往績記錄之資料。

### 中國及河南省物業市場概覽

#### 中國物業市場

根據中國國家統計局於2023年1月在<http://www.stats.gov.cn>發佈最新統計數據，隨著國內物業行業收窄，房地產總投資額於2022年達約人民幣132,895億元，較過往年度減少約10.0%；其中於住宅物業之投資達約人民幣100,646億元，減少約9.5%。於2022年房屋新開工總面積約1,205.9百萬平方米，

## 建泉融資函件

較過往年度減少約39.4%，其中住宅物業新開工面積達約881.4百萬平方米，減少約39.8%。於2022年商業樓宇銷售總面積減少約24.3%至約1,358.4百萬平方米。於2022年商業樓宇總銷售額亦減少約26.7%至約人民幣133,308億元。

### 河南省物業市場

根據河南省統計局於2023年3月在<https://tjj.henan.gov.cn>發佈最新統計數據，隨著全國房地產市場呈下行勢頭，河南省物業行業總投資額於2022年達約人民幣6,793億元，較過往年度下降約13.7%；其中於住宅物業之投資達約人民幣5,802億元，下降約13.4%。於2022年房屋新開工總面積約89.5百萬平方米，較過往年度下降約34.5%。於2022年商業樓宇銷售總面積為約111.4百萬平方米，較過往年度下降約16.1%。

吾等從上述統計數據注意到，中國及河南省物業市場似乎正在經歷低迷期。

### 該等交易之理由

誠如上文所述，貴集團為於河南省具領先地位之物業開發商。多年來，貴集團已為未來三年在中國之物業開發業務打造堅實之土地儲備。

誠如本意見函件「正商發展集團之資料」小節項下所述，正商發展集團具備各種所需認證、資質及註冊，就於中國提供承包服務方面擁有豐富經驗，且有關資質及經驗使得正商發展集團能夠不受限制地承接大型建築項目。此外，正商發展集團已為貴集團提供承包服務十多年，因此非常熟悉貴集團的需求，能夠配合貴集團物業項目之發展計劃。因此，董事認為，正商發展集團仍有能力就開發貴集團物業項目所需之承包服務進行投標或報價。

經計及(i) 貴集團之主要業務活動；及(ii)正商發展集團之紮實背景及其與貴集團長期的業務關係，吾等認同董事，認為該等交易於貴集團日常及一般業務過程中進行，且符合貴公司及股東之整體利益。

2. 2024年主服務協議之主要條款

下文概述摘錄自董事會函件之2024年主服務協議之主要條款：

日期： 2023年10月30日

訂約方： (1) 貴公司；及  
(2) 正商發展作為服務供應商

年期： 除非根據2024年主服務協議之條款提早終止，否則2024年主服務協議自2024年1月1日開始一直有效，直至2026年12月31日(包括該日)止。

標的事項： 根據2024年主服務協議，貴集團已有條件同意委聘正商發展集團作為其服務供應商，以於年期內向貴集團提供承包服務。貴集團之相關成員公司可就於年期內提供承包服務不時與正商發展集團之相關成員公司訂立個別協議。個別協議將按貴集團編製並由貴集團及正商發展集團確認之服務計劃訂立，而個別協議之條款應受2024年主服務協議之條款及條件規限。貴集團之相關成員公司與正商發展集團之相關成員公司之間關於2024年1月1日或之後將予提供之承包服務之現有協議項下所有交易將自生效日期起受2024年主服務協議規管並須受2024年至2026年之年度上限之規限。

將予提供之該等服務： 根據2024年主服務協議，正商發展集團將向 貴集團提供建築、工程及相關服務之承包服務，包括但不限於樓宇及一般建築、土木工程、樓宇外部及室內設計、樓宇維修、修葺、保養、諮詢及其他服務、拆卸、打樁及地基、樓宇及物業裝置設備及裝飾工程、建築及項目管理、建築及樓宇設備及材料供應、機電工程項目、供應及安裝空調、暖氣及通風系統、消防服務系統、供水及排水系統、升降機維修及保養服務以及供電系統。

### 定價政策

為奉行良好企業管治， 貴集團在其承包服務採購過程(「內部採購過程」)中採納內部控制措施。

就與採購合約金額為人民幣2百萬元或以上之承包服務有關之合約而言， 貴集團應向 貴集團招標及採購部存備之授權承包商名單(「授權承包商名單」)中至少三名具備從事建築項目所需資歷及能力以及良好聲譽及信譽之建築承包商(包括獨立第三方及正商發展集團)發出招標邀請。有關授權承包商名單上該等建築承包商之甄選準則詳情，股東可參閱董事會函件「定價政策」一段。

就與採購合約金額低於人民幣2百萬元之承包服務有關之合約而言， 貴集團應獲得至少三名具備所需資歷及能力以及良好聲譽及信譽之建築承包商之報價。

評審委員會將按照下列主要評估標準(「標準」)評估就承包服務所提交之投標或報價：

- (i) 投標或報價定價(尤其是就正商發展集團所提交之報價或投標而言，服務費及條款對 貴集團而言不得遜於獨立第三方所報之費用及提供之條款)；
- (ii) 招標之技術規格，包括建築規劃、技能、質量及工程時間表；及

## 建泉融資函件

(iii) 評估服務供應商時會考慮其背景及資歷、行業聲譽、往績及過往與 貴集團之工作經驗(如有)。

倘 貴公司未能獲得令其滿意的足夠投標或報價，則 貴公司或會重新評估所需之服務範圍或重新審閱設計要求並重新招標或尋求經修訂之報價。

根據上述標準所評得分最高之投標者將獲授就向 貴集團提供的有關承包服務訂立的個別協議。倘評審委員會認為正商發展集團之一間成員公司根據標準已取得最高分，則該成員公司將獲訂立個別協議，其中承包服務費用將為正商發展集團相關成員公司之投標價格或所提報價。

就上述內部採購過程而言，吾等已(i)要求 貴公司提供 貴集團相關內部控制政策及授權承包商名單之副本；及(ii)與董事就執行整個過程進行討論。根據吾等已取得之文件及與董事之討論，吾等獲悉授權承包商名單上載列近350名具備能力之合資格建築承包商供 貴集團挑選，以就與採購合約金額為人民幣2百萬元或以上之各類承包服務有關之合約發出招標邀請。就每類承包服務而言，授權承包商名單上至少有5名建築承包商。就合約金額低於人民幣2百萬元之合約而言， 貴集團應獲得至少三名具備所需資歷及能力以及良好聲譽及信譽之建築承包商之報價。 貴集團已成立評審委員會，其成員應(a)由董事委員會(由執行董事張先生及張國強先生以及 貴公司審核委員會主席兼獨立非執行董事劉達先生組成)提名；及(b)包括 貴集團招標及採購部主管、 貴集團區域公司總經理及 貴集團物業發展項目之項目經理，以根據上文所強調之客觀標準規範評估就有關承包服務所提交之投標或報價。

為驗證內部採購過程，吾等已進一步向 貴公司要求及取得說明 貴集團過往曾進行之內部採購過程之三套流程文件。此外，吾等已審閱(i)約十份 貴集團(作為服務接受方)與正商發展集團(作為服務供應商)於2021年至2023年期間就根據2021年主服務協議提供承包服務所訂立之個別協議；

及(ii)約十份 貴集團(作為服務接受方)與其他獨立服務供應商所訂立之類似個別協議，且吾等注意到，該等協議之主要條款(例如付款及擔保條款)彼此相似。

鑒於上文所述，吾等認為2024年主服務協議之條款乃按一般商業條款訂立，就獨立股東而言屬公平合理。

### 3. 2024年至2026年之年度上限

下表載列截至2024年、2025年及2026年12月31日止三個年度各年之2024年至2026年之年度上限：

	截至12月31日止年度		
	2024年	2025年	2026年
	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元
2024年至2026年之年度上限	2,330	2,134	1,516

據 貴公司告知，2024年至2026年之年度上限乃經計及以下各項後釐定：

- (i) 2021年主服務協議項下之過往交易金額；
- (ii) 於截至2024年、2025年及2026年12月31日止三個年度各年有關 貴集團持有且已完成招標或報價程序並授予正商發展集團之正在發展中之地塊(總佔地面積約為2.53百萬平方米)(「已招標地塊」)所產生之該等交易預測金額；
- (iii) 於截至2024年、2025年及2026年12月31日止三個年度各年有關 貴集團持有日後須進行招標或報價程序且正在發展及規劃中之地塊(總佔地面積約為1.27百萬平方米)(「將招標地塊」，連同已招標地塊統稱為「該等地塊」)所產生之該等交易預測金額；及
- (iv) 該等交易預測金額之10%額外緩衝，作為就開發該等地塊之承包服務因通脹而導致之費用之潛在變動。

## 建泉融資函件

為評估2024年至2026年之年度上限之公平性及合理性，吾等已就釐定2024年至2026年之年度上限之基準向董事作出查詢，並獨立審閱相關計算過程。吾等已向 貴公司索取並獲得已招標地塊及將招標地塊之完整清單。吾等注意到已招標地塊已根據內部採購過程完成相關投標或報價程序，當中正商發展集團得分最高，並獲 貴集團授予及委聘作為已招標地塊建築工程之承包服務及開發相關物業項目之服務供應商。就將招標地塊而言，鑒於正商發展集團之實力、經驗及過往能配合 貴集團物業項目發展計劃之歷史，預期其將不時成功中標。

2024年至2026年之年度上限乃經參考該等地塊之建築計劃後估計，該計劃列明各物業項目之開發時間表以及於每個建築階段將產生並應付正商發展集團之預算建築及工程成本。吾等已向 貴公司索取並獲得上述建築計劃，並就建築規模及預算建築及工程成本之明細與董事商討。就截至2024年、2025年及2026年12月31日止三個年度各年，將產生並應付正商發展集團之估計建築及工程成本分別約為人民幣2,118百萬元、人民幣1,940百萬元及人民幣1,378百萬元。基於吾等與董事之商討，吾等瞭解到大部分該等地塊之建築已經／預期將於(視情況而定)2023/2024年度開始施工並將於2026/2027年度竣工。就於該等地塊各自建築期內物業項目之預期發展時間表而言，董事告知吾等將於建築期的首15個月內需要大量承包服務，即預期為2023年至2025年。於此情況下，吾等認同董事之意見，認為2024年至2026年之年度上限(主要按2024年至2026年就承包服務將產生並應付正商發展集團之預算總建築及工程成本計算)於2024年為最高，其後降低誠屬合理。

舉例而言，吾等注意到2024年至2026年之年度上限遠高於2021年主服務協議項下截至2023年9月30日止九個月約人民幣1,280.9百萬元之實際交易金額，但低於2021年至2023年之年度上限。經向董事查詢後，吾等獲悉，在2022年中國及河南省物業市場低迷之情況下， 貴集團於2023年一直合理謹慎地執行其現有及新物業發展項目。因此， 貴集團部分現有物業項目的施工進度放緩，且2023年開始發展的新物業項目較少，導致2021年主服務協議下的實際交易金額減少。展望未來，吾等獲董事告知， 貴集團將對其物業發展策略採取審慎樂觀態度，其目

前意向為逐步恢復物業項目發展勢頭，專注於利用其手頭上的土地儲備發展現有及新物業項目。因此，與2023年相比，預期2024年至2026年期間對正商發展集團承包服務之需求將會增加，惟由於2021年至2023年之年度上限乃在中國及河南省物業市場呈擴張趨勢時釐定，故2024年至2026年之年度上限會較2021年至2023年之年度上限低。

另一方面，鑒於項目建築屬中長期，實際建築及工程成本或會因通脹及／或市價之潛在增長及任何不可預見因素而有別於預算。因此，吾等認同董事之意見，認為就計算2024年至2026年之年度上限而言設定額外緩衝屬合理，而吾等認為10%為可予接受。

鑒於上述2024年至2026年之年度上限之釐定基準，吾等認為2024年至2026年之年度上限就獨立股東而言屬公平合理。

#### 4. 相關上市規則之規定

董事確認，貴公司須遵守上市規則第14A.53及14A.55條之規定，據此，(i) 該等交易之金額須受2024年主服務協議項下相關年度之2024年至2026年之年度上限所限制；(ii) 2024年主服務協議之條款(連同2024年至2026年之年度上限)必須每年經獨立非執行董事審閱；及(iii) 獨立非執行董事對2024年主服務協議之條款(連同2024年至2026年之年度上限)之年度審閱詳情必須載入貴公司隨後發佈之年報及財務賬目內。此外，誠如上市規則第14A.56條所規定，貴公司核數師必須致函董事會確認(其中包括)該等交易乃根據貴公司之定價政策進行，以及並無超出2024年至2026年之年度上限。倘該等交易總額超出2024年至2026年之年度上限，或2024年主服務協議之條款有任何重大修訂，貴公司(經董事確認)須遵守規管持續關連交易之上市規則之適用條文。

鑒於上述有關持續關連交易之上市規則明文規定，該等交易將受監督，因此獨立股東之利益將獲保障。

## 建泉融資函件

### 推薦意見

經計及上述因素及理由，吾等認為(i) 2024年主服務協議之條款(包括2024年至2026年之年度上限)乃按一般商業條款訂立，就獨立股東而言屬公平合理；及(ii) 該等交易乃於 貴集團日常及一般業務過程中進行及符合 貴公司及股東之整體利益。因此，吾等推薦獨立董事委員會建議獨立股東投票贊成擬於股東特別大會上提呈以批准2024年主服務協議、該等交易及2024年至2026年之年度上限之決議案，而吾等亦推薦獨立股東投票贊成有關此方面之決議案。

此 致

正商實業有限公司  
獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表  
建泉融資有限公司  
董事總經理  
忻若琪  
謹啟

2023年11月20日

忻若琪女士為建泉融資有限公司之持牌人及負責人員，於證券及期貨事務監察委員會註冊，可從事證券及期貨條例項下第6類(就機構融資提供意見)受規管活動，於企業融資行業擁有逾18年經驗。

## 1. 責任聲明

本通函乃遵照上市規則之規定提供有關本集團之資料。各董事願就本通函共同及個別承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料於所有重大方面均屬準確及完整，且並無誤導或欺詐成分，亦無遺漏任何其他事實，致使當中所載任何聲明或本通函產生誤導。

## 2. 董事及主要行政人員之權益

### (a) 於本公司及其相聯法團之股份、相關股份及債券之權益

於最後可行日期，董事及本公司主要行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份及債券中，擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所之權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例有關條文彼等被當作或視作擁有之權益及淡倉)；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須記入該條例所述本公司登記冊之權益及淡倉；或(iii)根據上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

#### 好倉

#### (i) 於股份中的權益

董事姓名	權益 持有者身份	所持 股份數目	約佔本公司 已發行股本 百分比 (%)
張先生	配偶權益(附註1)	1,377,439,892	71.99
Huang女士	受控法團權益 (附註2)	1,377,439,892	71.99

#### 附註：

- (1) 由於張先生(本公司主席、行政總裁及執行董事)為Huang女士之配偶，根據證券及期貨條例，彼被視為於Huang女士擁有權益之1,377,439,892股股份中擁有權益。

- (2) 1,377,439,892股股份由Joy Town Inc.直接持有，其最終由全權信託所擁有。Joy Town Inc.由正商集團有限公司全資擁有。正商集團有限公司為Notable Reward Limited之全資附屬公司，而Notable Reward Limited由Superior Glory Enterprises Limited全資擁有，而Superior Glory Enterprises Limited全部已發行股本成為信託的資產。Superior Glory Enterprises Limited、Notable Reward Limited、正商集團有限公司及Joy Town Inc.均為本公司之控股公司，且各自為證券及期貨條例項下本公司之相聯法團。

(ii) 於本公司相聯法團普通股中的權益

董事姓名	相聯法團名稱	權益持有者身份	所持股份數目	約佔已發行股本百分比 (%)
Huang女士	Superior Glory Enterprises Limited	受控法團權益 (附註)	1	100
Huang女士	Notable Reward Limited	受控法團權益 (附註)	100	100
Huang女士	正商集團有限公司	受控法團權益 (附註)	1	100
Huang女士	Joy Town Inc.	實益擁有人 (附註)	1	100

附註：1,377,439,892股股份由Joy Town Inc.直接持有，其最終由全權信託所擁有。Joy Town Inc.由正商集團有限公司全資擁有。正商集團有限公司為Notable Reward Limited之全資附屬公司，而Notable Reward Limited由Superior Glory Enterprises Limited全資擁有，而Superior Glory Enterprises Limited全部已發行股本成為信託的資產。Superior Glory Enterprises Limited、Notable Reward Limited、正商集團有限公司及Joy Town Inc.均為本公司之控股公司，且各自為證券及期貨條例項下本公司之相聯法團。Huang女士為Joy Town Inc.及Notable Reward Limited之唯一董事，而張先生為正商集團有限公司之唯一董事。

除上文所披露者外，於最後可行日期，董事或本公司主要行政人員概無於本公司或任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份或債券中，擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所之權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例有關條文彼等被當作或視作擁有之權益及淡倉)；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須記入該條所述本公司登記冊之權益或淡倉；或(iii)根

據上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

**(b) 資產權益**

於最後可行日期，概無董事於本集團任何成員公司自2022年12月31日（即本公司最近期刊發經審核綜合財務報表之編製日期）以來所購入或出售或租賃或擬購入或出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

**(c) 合約或安排權益**

於2022年10月20日，本公司與興業物聯訂立2022年物業工程總框架協議，內容有關興業物聯集團向本集團提供物業工程服務，年期自2023年1月1日起直至2025年12月31日（包括該日）為止。

於2022年10月20日，本公司與興業物聯訂立2022年物業管理總框架協議，內容有關興業物聯集團向本集團提供物業管理及增值服務，年期自2023年1月1日起直至2025年12月31日（包括該日）為止。

於最後可行日期，興業物聯全部已發行股本由豐華信託間接擁有約56.59%。由於Huang女士為豐華信託的委託人，而張先生為Huang女士的配偶，故張先生及Huang女士均被視為於2022年物業工程總框架協議及2022年物業管理總框架協議中擁有重大權益。

除上文所述者、2021年主服務協議及2024年主服務協議外，於最後可行日期，概不存在仍生效且董事於其中擁有重大權益及對本集團業務而言屬重大之合約或安排。

**(d) 於競爭業務之權益**

於最後可行日期，概無董事於與本集團業務直接或間接構成或可能構成競爭之任何業務中擁有權益，惟張先生及Huang女士均個別及共同被視為於正商國際控股有限公司及／或其附屬公司以及聯營公司（該等公司於中國從事建築、物業發展及相關業務）中擁有權益。

由於董事會獨立於該等公司之董事會，因此本公司能夠獨立於上述業務，並能按公平基準經營其業務。

## (e) 董事之服務合約

於最後可行日期，概無董事與本集團任何成員公司訂有或擬訂立並非於一年內屆滿或本集團不得於一年內終止而毋須支付賠償(法定補償除外)之服務合約。

## 3. 主要股東之權益

就董事及本公司主要行政人員所知，於最後可行日期，於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向本公司披露之權益或淡倉，或已記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條須存置之登記冊之人士(董事及本公司主要行政人員除外)如下：

## 於股份之權益之好倉

股東名稱	權益性質	所持 股份數目	約佔本公司 已發行股本 百分比 (%)
Vistra Trust (Singapore) Pte Limited	信託人(附註)	1,377,439,892	71.99
Superior Glory Enterprises Limited	受控法團權益(附註)	1,377,439,892	71.99
Notable Reward Limited	受控法團權益(附註)	1,377,439,892	71.99
正商集團有限公司	受控法團權益(附註)	1,377,439,892	71.99
Joy Town Inc.	實益擁有人(附註)	1,377,439,892	71.99

附註：該等股份由Joy Town Inc.直接擁有，其由全權信託最終擁有。Joy Town Inc.由正商集團有限公司(Zensun Group Limited)全資擁有。正商集團有限公司為Notable Reward Limited之全資附屬公司，而Notable Reward Limited由Superior Glory Enterprises Limited全資擁有，而Superior Glory Enterprises Limited全部已發行股本成為全權信託的資產。Huang女士為Joy Town Inc.及Notable Reward Limited之唯一董事，而張先生為正商集團有限公司之唯一董事。

除上文所披露者外，於最後可行日期，就董事或本公司主要行政人員所知，董事及本公司主要行政人員概不知悉有任何人士(董事及本公司主要行政人員除外)於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向本公司披露之權益或淡倉，或已記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條須存置之登記冊，或直接或間接於本集團任何其他成員公司之10%或以上已發行具投票權之股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於最後可行日期，概無董事為於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向本公司披露之權益或淡倉之公司董事或僱員。

#### 4. 重大訴訟

於最後可行日期，本集團之成員公司概無牽涉任何重大訴訟或索償，且據董事所知，本集團之任何成員公司亦無尚未了結或面臨威脅之重大訴訟或索償。

#### 5. 重大不利變動

於最後可行日期，董事並不知悉本集團之財務或營運狀況自2022年12月31日(即本公司最近期刊發經審核綜合財務報表之編製日期)以來有任何重大不利變動。

#### 6. 專家及同意書

下列為提供本通函所載意見或建議之專家之資格：

名稱	資格
建泉融資	一間可從事證券及期貨條例第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團

於最後可行日期，建泉融資已就刊發本通函發出同意書，同意以其所載之形式及內容收錄其函件及引述其名稱，且迄今並無撤回同意書。

於最後可行日期，建泉融資自2022年12月31日(即本集團最近期刊發經審核

綜合財務報表之編製日期)以來，概無於本集團任何成員公司所購置或出售或租賃或擬購置或出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

於最後可行日期，建泉融資概無擁有本集團任何成員公司之股本，亦無認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券之任何權利(不論是否可依法強制執行)。

## 7. 一般事項

- (a) 本公司之註冊辦事處位於香港中環雲咸街40-44號雲咸商業中心24樓。
- (b) 本公司之股份過戶登記處為卓佳準誠有限公司，位於香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。
- (c) 本公司之公司秘書為源秉民先生(英國特許公司治理公會及香港公司治理公會之資深會員)。
- (d) 本通函之中英文本如有歧義，概以英文為準。

## 8. 展示文件

下列文件之副本將自本通函日期起不少於14日至股東特別大會日期(包括該日)止，於聯交所網址([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網址([www.zensunenterprises.com](http://www.zensunenterprises.com))刊載：

- (a) 2024年主服務協議；
- (b) 獨立董事委員會致獨立股東之函件，全文載於本通函第18頁；
- (c) 建泉融資致獨立董事委員會及獨立股東之函件，全文載於本通函第19至30頁；及
- (d) 本附錄「專家及同意書」一節所述之同意書。

## 股東特別大會通告



ZENSUN ENTERPRISES LIMITED

正商實業有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：185)

## 股東特別大會通告

茲通告正商實業有限公司(「本公司」)謹訂於2023年12月12日(星期二)上午10時正假座香港金鐘道95號統一中心10樓統一會議中心舉行股東特別大會(「大會」)或其任何續會，以考慮及酌情通過(不論有否修訂)下列決議案為本公司之普通決議案：

### 普通決議案

「動議：

- (a) 批准、追認及確認通函所述2024年主服務協議(定義及詳情見本公司日期為2023年11月20日之通函(「通函」)，標記為「A」之通函副本及標記為「B」之2024年主服務協議副本已呈交大會並已由大會主席簡簽，以資識別)及其項下擬進行之交易以及其執行；
- (b) 批准於截至2024年、2025年及2026年12月31日止財政年度各年，將向本公司及其附屬公司就2024年主服務協議項下擬進行之交易提供之承包服務(定義及詳情見通函)之2024年至2026年之年度上限(定義及詳情見通函)；及

## 股東特別大會通告

- (c) 授權本公司任何一名董事(或倘須蓋上公司印鑑,則本公司任何兩名董事),代表本公司簽立所有其他有關文件及協議,並採取彼或彼等絕對酌情可能認為必須、合宜、適宜或權宜之所有有關行動及事宜,以落實2024年主服務協議、其項下擬進行之交易、2024年至2026年之年度上限及其附帶或相關之所有事宜及/或使之生效。」

承董事會命  
正商實業有限公司  
主席、執行董事兼行政總裁  
張敬國  
謹啟

香港, 2023年11月20日

註冊辦事處:

香港中環  
雲咸街40-44號  
雲咸商業中心24樓

附註:

1. 凡上文有權出席大會(「大會」)並於會上投票之本公司股東均有權以書面形式委任一名或(倘其為本公司兩股或以上股份之持有人)以上代表代其出席大會並於會上代其投票。受委代表毋須為本公司股東。
2. 倘屬股份之聯名持有人,則任何一名聯名持有人均可親身或委派代表就有關股份投票,猶如彼為唯一有權投票者,惟倘超過一名聯名持有人親身或委派代表出席大會,則已出席之上述人士中,只有於登記冊內就有關股份排名首位者方有權就有關股份投票。
3. 代表委任表格必須由委任人或其正式書面授權代表親筆簽署,如委任人為公司,則須加蓋印鑑,或由獲正式授權之高級職員或代表親筆簽署,並連同經簽署之授權書或其他授權文件(如有),或經公證人簽署證明之授權書或授權文件副本,最遲須於大會或其任何續會之指定舉行時間48小時前(即2023年12月9日(星期六)上午10時正前)送交本公司之股份過戶登記處卓佳準誠有限公司,地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓,方為有效。
4. 本公司將於2023年12月6日(星期三)至2023年12月12日(星期二)(包括首尾兩日)暫停辦理股東登記手續,期間將不會登記股份過戶。為符合資格出席大會或其任何續會(視乎情況而定)並於會上投票,所有股東最遲須於2023年12月5日(星期二)下午4時30分前將所有股份過戶文件,連同有關股票(已簽妥之過戶表格在背頁或另頁附上)交回本公司之股份過戶登記處卓佳準誠有限公司進行登記,地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。
5. 交付代表委任文據後,股東仍可親身出席大會或其任何續會,並於會上投票,而在此情況下,代表委任文據視為撤銷論。
6. 出席大會的股東和委任代表應自行承擔差旅費和食宿費。

## 股東特別大會通告

7. 倘8號或以上颱風訊號或黑色暴雨警告訊號於大會日期上午7時正或之後任何時間生效，大會將會延遲或休會。本公司將於聯交所網址([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網址([www.zensunenterprises.com](http://www.zensunenterprises.com))刊載公告，以通知本公司股東重新安排之會議日期、時間及地點。倘黃色或紅色暴雨警告訊號生效，大會將如期舉行。在惡劣天氣之情況下，本公司股東應視乎各自之情況自行決定是否出席大會。
8. 本通告所註明日期及時間均指香港當地日期及時間。
9. 大會將以中文進行，且不會提供翻譯。

於本通告日期，董事會由兩名執行董事，即張敬國先生及張國強先生；一名非執行董事，即Huang Yanping女士；及三名獨立非執行董事，即劉達先生、馬運弢先生及李惠群博士組成。